

Heilbronn

Tu nuevo hogar entre la ciudad y la naturaleza:
moderno, cómodo y único.

Número de propiedad: 25188707



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.118.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m²

Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

De un vistazo

Número de propiedad	25188707
Superficie habitable	ca. 180 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2011
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.118.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	80.80 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	08.08.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad



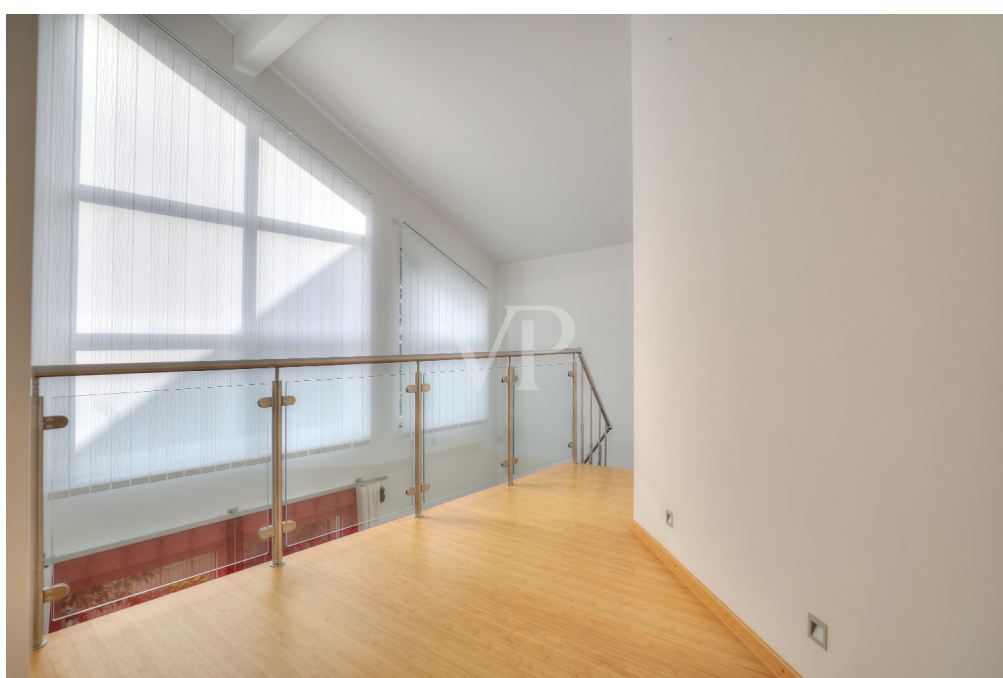
Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com




von Poll Immobilien
Real Estate für
die Elite in Wien
© 2014 von Poll

Vertrauen Sie einem
 ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

La propiedad



Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

Una primera impresión

Tu nuevo hogar entre la ciudad y la naturaleza: moderno, cómodo y único. Bienvenido a una casa que combina a la perfección modernidad, comodidad y una ubicación privilegiada. Situada en una tranquila calle sin salida, junto a un campo, podrás disfrutar de la tranquilidad de la naturaleza y, a la vez, estar en el corazón de Heilbronn, con todas sus comodidades, a solo 20 minutos a pie. Esta casa de tres plantas impresiona por sus líneas limpias, espacios abiertos y un concepto de vida armonioso. Grandes ventanales dejan entrar la luz y el sol, creando un ambiente cálido y acogedor. En la planta baja, un amplio salón-comedor con estufa de leña te da la bienvenida: el lugar ideal para desconectar de la rutina. La moderna cocina americana equipada con despensa contigua combina funcionalidad y estilo. Un estudio independiente ofrece espacio para trabajar con dedicación o para actividades creativas. En la planta superior, encontrarás dos luminosos dormitorios, cada uno con su propio baño, ideales para parejas o familias con un hijo que valoran la privacidad y la comodidad. El sótano ofrece un auténtico oasis de bienestar: sauna, ducha, aseo y otra chimenea crean el entorno perfecto para relajarse y rejuvenecer. Ya sea gimnasio, sala de televisión o zona de bienestar, este espacio se puede diseñar completamente a su gusto. El terreno de fácil mantenimiento, un amplio garaje doble y una plaza de aparcamiento exterior adicional completan la oferta. Gracias a la calefacción por suelo radiante en todas las plantas y a la moderna energía solar térmica, vivirá de forma eficiente y cómoda. Vivir en Heilbronn, una región con futuro. La ubicación combina lo mejor de ambos mundos: tranquilidad y naturaleza a un paso, a la vez que ofrece corta distancia a tiendas, colegios y actividades de ocio. La región económica de Heilbronn-Frankenhein se caracteriza por su dinamismo e innovación, con su campus educativo, el Parque de Innovación AI (IPai) y una gran cantidad de empresas de renombre. Una región que combina de forma única calidad de vida, educación y oportunidades profesionales. Conclusión: Un hogar para quienes buscan algo especial: moderno, luminoso y cómodo, con espacio para vivir, trabajar y relajarse. Ideal para parejas y familias pequeñas que buscan un refugio con estilo en una zona tranquila y con excelentes conexiones de transporte.

Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

Detalles de los servicios

>> [Objekt-Highlights](#) > [Lage-Highlights](#)

Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

Todo sobre la ubicación

Dieses attraktive Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Sackgasse im begehrten Heilbronner Osten – einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Ruhe, Natur und urbanem Leben. Die Lage am Feldrand bietet eine angenehme Privatsphäre und ein harmonisches Wohnumfeld, das von gepflegten Einfamilienhäusern und moderner Architektur geprägt ist.

Die Anbindung ist hervorragend: Die Heilbronner Innenstadt erreichen Sie in rund 20 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit der Stadtbahn, die ebenso wie weitere öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe verläuft. Auch die Verkehrsanbindung über die Autobahnen A6 und A81 ist ideal – so gelangen Sie schnell in die Metropolregionen Stuttgart, Mannheim, Würzburg oder Nürnberg. Der Flughafen Stuttgart ist bequem in etwa einer Stunde erreichbar.

Das Heilbronner Stadtzentrum bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen, Cafés, Restaurants und Bars. Kulturelle Highlights wie das Konzert- und Kongresszentrum, das Stadttheater oder der Marktplatz mit Wochenmarkt verleihen der Innenstadt ein lebendiges Flair. Für entspannte Stunden im Grünen sorgen der fußläufig erreichbare Pfühlpark mit Trappensee und Biergarten, das Naturschutzgebiet Köpfertal oder die idyllischen Promenaden entlang des Neckars – perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Durchatmen.

Heilbronn selbst ist eine Stadt im Aufbruch – dynamisch, innovativ und zukunftsorientiert. Mit rund 132.000 Einwohnern zählt sie zu den bedeutendsten Wirtschaftsstandorten Baden-Württembergs. Zahlreiche namhafte Arbeitgeber wie Lidl, Bosch oder Audi befinden sich in der Region und schaffen ein stabiles wirtschaftliches Umfeld.

Besonders stark präsentiert sich Heilbronn im Bildungs- und Innovationsbereich. Neben einem breiten Angebot an Schulen sind hier die Hochschule Heilbronn, die Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) und ein Campus der Technischen Universität München (TUM) ansässig. Mit dem entstehenden Innovationspark Künstliche Intelligenz (IPAi) entsteht zudem eines der größten KI-Ökosysteme Europas – getragen von der Innovationskraft führender Unternehmen, insbesondere der Schwarz-Gruppe.

Darüber hinaus bietet die Region Heilbronn-Franken einen hohen Freizeitwert. Als eines der traditionsreichsten Weinanbaugebiete Württembergs lockt sie mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, Weinbergen, Reit-, Tennis- und Fußballvereinen sowie vielfältigen

Kultur- und Genussangeboten.

Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch zentral – mit kurzen Wegen in die Stadt, exzellenter Infrastruktur und einer Umgebung, die Lebensqualität, Natur und Zukunftsperspektive auf ideale Weise verbindet.

Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.8.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 80.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25188707 - 74074 Heilbronn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com